

1. ÜLDOSA.

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused:

- 1.1.1) Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid
- 1.1.2) Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla üldplaneering
- 1.1.3) Osaühing Hansaplant Hulgi ettepanek Kangru tee 19, Hindreku ja Evardi katastriüksuste detailplaneeringu koostamise algatamiseks (reg nr 8-1/397-1, 24.04.2018)
- 1.1.4) Kiili Vallavalitsuse ja Osaühing Hansaplant Hulgi vahel 26.06.2018 sõlmitud haldusleping nr 8-15/98-18
- 1.1.5) Kiili Vallavalitsuse 21.08.2018 korraldus nr 330 „Vaela külas Kangru tee 19, Hindreku ja Evardi detailplaneeringu koostamise algatamine“
- 1.1.6) Terviseameti 20.07.2018 kiri nr 9.3-1/4955 „Kangru tee 19, Hindreku ja Evardi katastriüksuste detailplaneeringu seisukoht“
- 1.1.7) Maanteeameti 16.10.2018 kiri nr 15-2/18/45678-2 „Seisukohtade väljastamine Vaela küla Kangru tee 19, Hindreku ja Evardi detailplaneeringu koostamiseks“
- 1.1.8) Keskkonnameti 16.07.2018 kiri nr 6-5/18/10670-2 „Seisukoht Vaela külas Kangru tee 19, Hindreku ja Evardi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta“
- 1.1.9) Põllumajandusameti 04.07.2018 kirjast(nr 14.2-1/16131-1 „Kavandatavale detailplaneeringule seisukoha andmine“
- 1.1.10) Muinsuskaitseameti 31.07.2018 kiri nr 1.1-7/1572-1 „Seisukoht Kangru tee 19, Hindreku ja Evardi katastriüksuste detailplaneeringule“

1.2. Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

1.2.1) õigusaktid ja neist tulenevad eritingimused

- 1.2.1.1) Ehitusseadustik
- 1.2.1.1.1) majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- 1.2.1.1.2) majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- 1.2.1.1.3) majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- 1.2.1.2) Maakatastriseadus
- 1.2.1.3) Muinsuskaitseadus
- 1.2.1.4) Veeseadus
- 1.2.1.5) Atmosfääriõhu kaitse seadus
- 1.2.1.5.1) keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- 1.2.1.6) Jäätmeseadus
- 1.2.1.6.1) keskkonnaministri 08.04.2013 määrus nr 7 „Biologunevatest jäätmetest komposti tootmise nõuded“
- 1.2.1.7) Taimekaitseadus
- 1.2.1.7.1) Põllumajandusministri 29.11.2011 määrus nr 90 „Taimekaitsevahendi kasutamise ja hoiukoha täpsemad nõuded“
- 1.2.1.8) Väetiseseadus
- 1.2.1.9) Maaparandusseadus
- 1.2.1.10) Tuleohutusseadus
- 1.2.1.10.1) siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- 1.2.1.11) Ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni seadus
- 1.2.1.12) Asjaõigusseadus

1.2.2) arengukavad ja -strateegiad

- 1.2.2.1) Kiili Vallavolikogu 28.06.2016 määrus nr 17 „Kiili valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027“
- 1.2.2.2) Kiili Vallavolikogu 19.04.2012 määrus nr 5 „Kiili valla jäätmehoolduseeskiri“
- 1.2.2.3) „Anija, Jõelähtme, Kiili, Kose, Raasiku, Viimsi, Kuusalu valla ning Maardu linna ühine jäätmekava (Ida-Harjumaa jäätmekava 2015-2020) (koostaja MTÜ Harjumaa Ühisteenuste Keskus, Harjumaa 2015)“
- 1.2.2.4) Kiili Vallavalitsuse 01.03.2016 määrus nr 1 „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded“

1.2.3) planeeritaval maa-alal algatatud detailplaneeringud puuduvad

1.2.4) planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneeringud

1.2.4.1) Kiili Vallavolikogu 12.04.2007 otsusega nr 17 kehtestatud Evardi 1 kinnistu detailplaneering

1.2.5) planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid (riikliku ehitisregistri info seisuga 30.10.2019)

1.2.5.1) Eelprojekt Roheline kaubamaja Vaela külas

1.2.6) planeeritaval maa-alal asuvate hoonete väljastatud projekteerimistingimused riikliku ehitisregistri info baasil seisuga 30.10.2019 puuduvad

1.2.7) planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid (riikliku ehitisregistri info seisuga 30.10.2019):

- Kuusiku maaüksuse detailplaneeringuala drenaaži-, vee- ja kanalisatsioonitorustike tööprojekt
- Kuusiku mü detailplaneeringuala välisgaasitorustikud

1.2.8) planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude väljastatud projekteerimistingimused riikliku ehitisregistri info baasil seisuga 30.10.2019 puuduvad

1.2.9) piirkonna tehnovõrkude skeemid: info puudub

1.2.10) maaparandus- ja kuivendusprojektid: info puudub

1.2.11) eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt

1.2.11.1) Muinsuskaitse eritingimused Harjumaal Kiili vallas Vaela külas asuvate Kangru tee 19, Hindreku ja Evardi katastriüksuste (30401:001:2683, 30401:001:1513 ja 30401:001:0865) detailplaneeringule. Mälestis: kultusekivi reg nr 17977

1.2.12) keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne: puudub

1.2.13) detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud:

1.2.13.1) Harju maakond, Kiili vald, Vaela küla, Kangru tee 19 maa-ala plaan tehnovõrkudega (OÜ A Geo, töö nr 17010, 13.02. 2017); kõrgused on antud 1977 Balti süsteemis – edaspidi tähistatud BK77).

1.2.14) Eesti standardid

1.2.14.1) Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“

1.2.14.2) Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“

1.2.14.3) Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“

1.2.14.4) Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“

1.2.14.5) Eesti standard EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohtusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“

1.2.14.6) Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“

1.2.14.7) Eesti standard EVS 894:2008 +A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“

1.2.15) tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused ja teised tehnilised tingimused

1.2.15.1) Elektrilevi OÜ 28.03.2018 tehnilised tingimused nr 309586

1.2.16) kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta info puudub.

1.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.

Harju maakond, Kiili vald, Vaela küla, Kangru tee 19 maa-ala plaan tehnovõrkudega (OÜ A Geo, töö nr 17010, 13.02. 2017); kõrgused on antud 1977 Balti süsteemis – edaspidi tähistatud BK77).

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav ala paikneb Harjumaal Kiili vallas Vaela külas 11115 Tallinna ringtee ja 11505 Vaela tee (Kangru tee) vahelisel alal. Kaugus Tallinna kesklinnast ca 15km ja Kiili alevikeskusest ca 4km.

11 Tallinna ringtee paikneb planeeringualast ca 700m kaugusel lõunasuunas, ca 800m kaugusel idasuunas 11115 Kurna-Tuhala tee, mis on ühendusteeks Tallinna ringteega ja Tallinnaga.

Planeeringuala ida- ja lõunasuunas paiknevad põllu- ja rohumaad (kõlvikuliselt haritav maa), läänesuunas paikneb metsa-ala, kirdesuunas üksikelamute ala.

Käesoleva detailplaneeringuala kontaktala on arenev piirkond, mida näitab planeeritava ala ümbruse arendamise eesmärgil kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringute hulk. Siinkohal lähipiirkonna äri-tootmisalade detailplaneeringute info:

- Evardi 1 kinnistu detailplaneering (DP0153), kehtestatud Kiili Vallavolikogu 12.04.2007 otsusega nr 17. Detailplaneeringus on määratud ehitusõigus alale kuni kahekorruseliste kuni 8m kõrguste äri- ja tootmishoonete püstitamiseks. Planeering on realiseeritud.
- Kangru tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0251), kehtestatud Kiili Vallavolikogu 23.08.2012 otsusega nr 73. Detailplaneeringus on määratud ehitusõigus kuni 3-korruseliste kuni 15m kõrguste äri-tootmishoonete püstitamiseks. Planeering on realiseeritud.
- Trummi I detailplaneering (DP0108), kehtestatud Kiili Vallavolikogu 13.06.2006 otsusega nr 32. Detailplaneeringus on määratud ehitusõigus alale kuni kolmekorruseliste kuni 11m kõrguste äri/tootmishoonete püstitamiseks. Planeeringulahenduse realiseerimist ei ole alustatud.
- Suurevälja ja Eesvälja kinnistu detailplaneering (DP0206), kehtestatud Kiili Vallavolikogu 15.05.2014 otsusega nr 14. Detailplaneeringus on määratud ehitusõigus alale kuni kolmekorruseliste kuni 16m kõrguste äri-tootmishoonete püstitamiseks.
- Kustavi (endise nimega Kuusiku) kinnistu detailplaneering (DP0063), kehtestatud Kiili Vallavalitsuse 13.06.2017 korraldusega nr 169. Detailplaneeringus on kavandatud 12 elamumaa krunti kuni kahekorruseliste üksikelamute püstitamiseks, 1 üldkasutatav maa krunt, 1 transpordimaa krunt ja 2 tootmismaa krunt. Planeeringus kavandati näha ette kehtiva detailplaneeringu veealuse maa (kraavi), spordirajatise aluse maa ja ühe elamumaa krundi liitmine ühiskondlikuks maaks ning tootmismaa krundi muutmine elamumaaks. Samuti nähti ette planeeritud kruntide piiride korrigeerimist, ehitusala täpsustamist.
- Laura kinnistu detailplaneering (DP0309), kehtestatud Kiili Vallavalitsuse 27.11.2018 korraldusega nr 459. Detailplaneeringus on ette nähtud katastriüksuse jagamine kuni kolmeks hoonestatavaks krundiks, kavandatavatele kruntidele maa kasutamise sihtotstarvete ja ehitusõiguse ulatuse määramine kokku kuni kuue ja kuni kolmekorruseliste hoonete püstitamiseks.
- Valli ja Uuesalu maaüksuste detailplaneering (DP0278), vastu võetud Kiili Vallavalitsuse 22.12.2014 korraldusega nr 693. Detailplaneeringu eesmärk on alale ehitusõiguse seadmine kuni kolmekorruseliste kuni 14m kõrguste äri- ja tootmishoonete rajamiseks ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Planeeritava maa-ala suurus on 10,4 ha.
- Mareti kinnistu detailplaneering (DP0264), vastu võetud Kiili Vallavalitsuse 12.11.2013 korraldusega nr 509. Detailplaneeringu eesmärk on alale kahe äri/tootmismaa krundi moodustamine ning ehitusõiguse määramine kuni kolmekorruseliste kuni 12m kõrguste hoonete püstitamiseks.

Logistiliselt soodsa asukoha ja Tallinna linna ja teiste tömbekeskuste läheduse tõttu on arendustegevus oluliselt mõjutanud piirkonna kujunemist. **Kiili valla üldplaneering** määratleb piirkonna lisanduva asundusega alana (detailplaneeringu kohustusega ala), kus on määratud maakasutuse võtmeelementide (ühenduste, rohevõrgustik, omavalitsusele olulised objektid jne) üldine skeem, mis on aluseks detailplaneeringute koostamisel.

Kiili valla üldplaneeringu kohaselt paikneb käesolevas detailplaneeringus käsitletav ala tootmis- ja/või ärihoonete ning elamumaa kasutusotstarbega maa-alal.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Vastavalt Kiili Vallavalitsuse 21.08.2018 korraldusele nr 330 „Vaela külas Kangru tee 19, Hindreku ja Evardi detailplaneeringu koostamise algatamine“ on detailplaneeringu koostamise eesmärk on katastriüksuste jagamine ja liitmine ümberkruntimise teel kaheks hoonestatavaks krundiks ja kaheks hoonete ehitusõigusega krundiks. Kavandatavatele kruntidele määratakse maa kasutamise sihtotstarvete ja ehitusõiguse ulatus. Lisaks ka juurdepääsutee, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine, heakorrastuse, haljastuse, keskkonnatingimuste seadmine planeeringus kavandatu elluviimiseks. Planeeritava maa-ala suurus on ca 14,6 ha.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub kehtetuks Kiili Vallavolikogu 12.04.2007 otsusega nr 17 kehtestatud Evardi 1 kinnistu detailplaneering (DP0153).

3. LÄHTEOLUKORD.**3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.**

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav kolmest katastriüksusest koosnev maa-ala paikneb Harjumaal Kiili vallas Vaela külas 11505 Vaela tee (Kangru tee) ja Mikuhansu tee vahelisel alal.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

Planeeringuala katastriüksuste andmed (seisuga 01.01.2019):

pos	lähiaadress	katastri nr	pindala	sihtotstarve
1	Kangru tee 19	30401:001:2683	64 000 m ²	60% tootmismaa ja 40% ärimaa
2	Hindreku	30401:001:1513	5033 m ²	100% elamumaa
3	Evardi	30401:001:0865	76 700 ha	100% maatulundusmaa

KOKKU 145733 m²

Topo-geodeetilisel alusplaanilt mõõdetuna on planeeritava ala pindala 145744m².

Olemasolev hoonestus:

aadress	EHR kood / ehitis	eh.alune pind /korruselisus	Kasutusotstarbe kood
Kangru tee 19	116034733 Elamu	379 m ² , 1 korrus	11101 üksikelamu
	116034735 Kelder	31 m ² , 1 korrus	12744 Elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun
	120542559 Roheline kaubamaja	2358, 2 korrust	12319 Muu kaubandushoone või kauplus
Hindreku	120301541 Elamu	46 m ² , 1 korrus	11101 üksikelamu
	120301545 Kelder	37 m ²	12744 Elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun
	120301546 Kasvuhoone	18 m ²	

Hindreku katastriüksusel riiklikus ehitisregistris märgitud hooned on varasemalt lammutatud.

Evardi katastriüksusel olevad hooned ei kajastu riiklikus ehitisregistris.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletava ala idaosas paikneb kaubandushoone ja seda teenindav väliala (istikud, toataimed, aiandustarvikud jms).

Planeeringuala keskosas paiknevad kontorihoone, abihooned ja kütteta kasvuhooned-tunnelid, mille konstruktsiooniks on kergelt lahti võetavatel metall-kaartele kinnitatud kilest (lilletaimede kasvatamine). Nimetatud ehitised on vastavalt Ehitusseadustiku § 3(2) kohaselt rajatised (*Ehitis on hoone või rajatis. Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Rajatis on ehitis, mis ei ole hoone.*).

Planeeringuala lääneosa on metsaala.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Planeeringuala piirneb:

	lähiaadress	katastri nr	pindala	sihtotstarve	
põhjasuunast	Terje	30401:001:2365	15707 m ²	100% maatulundusmaa	hoonestamata
	Mikuhansu	30401:001:2090	2.48 ha	100% maatulundusmaa	hoonestamata
	Tea	30401:001:2362	2.78 ha	100% maatulundusmaa	hoonestamata
	Laurilaane	30401:001:2606	10368 m ²	100% maatulundusmaa	hoonestamata
	Kangru tee 21b	30401:001:2609	10024 m ²	100% elamumaa	hoonestatud
	Kangru tee 21a	30401:001:2608	7684 m ²	100% elamumaa	hoonestatud
	Kangru tee 21	30401:001:2607	4978 m ²	100% elamumaa	hoonestatud
idasuunast	1115 Kurna-	30401:001:0472	56207 m ²	100%	

	Tuhala tee T2			transpordimaa	
kagunurgast	Kergliiklustee T28	30401:001:2684	459 m ²	100% transpordimaa	
lõunasuunast	Vainu	30401:001:1286	11164 m ²	100% maatulundusmaa	hoonestamata
	Laura	30401:001:2685	2.08 ha	100% maatulundusmaa	hoonestamata
	Mikuhansu tee 12	30401:001:2892	3.52 ha	100% maatulundusmaa	hoonestamata
	Ingridi	30401:001:2891	2.43 ha	100% maatulundusmaa	hoonestamata
	Mardi	30401:001:0999	3.62 ha	100% maatulundusmaa	hoonestamata
	Valli	30401:001:1048	40.59 ha	100% maatulundusmaa	hoonestamata
läänesuunast	Ruutu	30401:001:0364	95985 m ²	100% maatulundusmaa	hoonestamata
loodenurgast	Laurimetsa	30401:001:2086	2.46 ha	100% maatulundusmaa	hoonestamata

Planeeringuala põhja-kirdenaabruses paiknevad elamukrundid on hoonestatud üksikelamutega, maatulundusmaad on hoonestamata.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs Kangru tee 19 katastriüksusele on 11505 Vaela teelt (Kangru teelt), Evardi ja Hindreku katastriüksusel on välja kujunenud juurdepääsud läbi Kangru tee 19 katastriüksuse.

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Planeeringualal on liitumised vee-, kanalisatsioon-, gaasivarustusega. Hindreku, Evardi ja Kangru tee 19 kinnistutel on olemasolevad elektriliitumised lahendatud Roheline kaubamaja alajaama 0,4 kV õhu- ning maakaabelliinidega ning sidevarustus maakaabliga.

Planeeringualal paikneb puurkaev nr PRK0014699, mida kasutatakse vajadusel taimekasvatuse kastmisvee saamiseks.

Planeeringuala kesk- ja lääneosa eraldab olemasolev kraav, kuhu on suunatud planeeringuala drenaažveed.

Istikute kasvatamiseks on spetsiaalsetel tootmispõldudel automaatsed kastmis- ja väetamissüsteemid. Istikuplatsidel on olemasolev unikaalne suletud veeringega kastmissüsteem. Praegu on suletud veeringega ca 7000 m² tootmisala, kust kogutakse kokku nii liigne kastmis- kui ka sademevesi, mida saab taaskasutada ja selle võrra väheneb põhjavee kasutus ning ka kastmisveele lisatav väetiste kogus. Olemasolev kastmistihik on rajatud Kangru tee 19 ja Mardi kinnistu oleva piirkraavi laiendamise teel. Vastav kokkulepe kraavi kasutamiseks on Mardi kinnistu omanikuga olemas. Tiigi vee kvaliteeti kontrollitakse perioodiliselt.

Tiik on kraavide süsteemist eraldatud, tiigi põhi on kraavide põhjast madalamal. Olemasolev ülevool kraavi töötab vaid kevadel lumesulamise ajal, kui vegetatsiooniperioodi väliselt ei võeta tiigist kastmisvett.

Olemasolevat kinnist automaatsed kastmis- ja väetamissüsteemid ei ole kavas muuta. Täiendavatel tootmispindadel rajatakse samuti analoogsed süsteemid.

3.6. Olemasolev keskkond ja haljastus.

Planeeringuala ida- ja keskosa on kasutuses aianduskeskusena; hoonestatud ala on suures osas piiratud igihalja hekiga, alal kasvab üksikpuid ja puudegruppe, dekoratiivpõõsaid; keskosas on suuremad katmikalad püsilillede kasvatamiseks ning puukool.

Lääneosa on hoonestamata metsa-ala.

Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga, maapinna kerge langusega läänesuunas.

Maa-ameti geoloogiarakenduse põhjaveekaitstuse kaardi andmetel on käsitletaval alal põhjavesi nõrgalt kaitstud. Seepärast on liigne kastmisvesi ja sademevesi juhitud muust kraavidesüsteemist eraldatud ja kilepõhjaga veekindlaks tehtud tupikkraavi (tiiki), kust seda vastavalt vajadusele kasutatakse taimede kastmiseks. Sellega on välditud taimetoitaineid sisaldava vee infiltreerumine tiigist põhjavette ning sattumine läbi kraavidesüsteemi Sausti peakraavi ja sealt edasi Väana jõkke.

3.7. Kehtivad piirangud.

Kangru tee 19:

- 11505 Vaela tee (Kangru tee) kaitsevöönd 30m sõidutee servast;
- katastriüksusel paikneva puurkaevu (PRK0014699) veehaarde sanitaarkaitseala raadiusega 10 m.
- arheoloogiamälestise Kultusekivi reg nr 17977 kaitsevööndi 50m ulatus

Hindreku:

- arheoloogiamälestis Kultusekivi reg nr 17977 kaitsevööndiga 50m

Evardi:

- katastriüksuse lääneosa paikneb LUIGE-KANGRO, ÜP-229 maaparandushoiualal (tunnus 4109450020100004), katastriüksuse läänenurka läbib maaparandussüsteemi peakraav (Sausti peakraav - tunnus VEE1095000), mis suubub omakorda Vääna jõkke (VEE1094500)
- Sausti peakraavi (Sauti oja) veekaitsevöönd 10m (alla 10km²)
- arheoloogiamälestis Kultusekivi (reg nr-ta) – paikneb Kangru tee 19 kinnistu loodepiiril, kraavist lääne pool (ligikaudne asukoht X:6578542 Y:545641)

Detailplaneeringu alal asuvad järgmised Elektrilevi OÜ-le kuuluvad paigaldised:

- Roheline kaubamaja F1 kaabelliin nr 25951, F2 kaabelliin nr 27389;
- Roheline kaubamaja F2 0,4 kV õhuliin;

Kangru tee 19, Hindreku ja Evardi detailplaneeringu alal kehtib Kiili Vallavolikogu 12.04.2007 otsusega nr 17 kehtestatud Evardi 1 kinnistu detailplaneering (DP0153). Detailplaneeringus on määratud ehitusõigus alale kuni kahekorru seliste kuni 8m kõrguste äri- ja tootmishoone püstitamiseks. Planeering on realiseeritud.

4. PLANEERINGULAHENDUS.

4.1. Üldised tingimused planeeringu koostamiseks.

Kiili valla üldplaneering määratleb piirkonna lisanduva asundusega alana (detailplaneeringu kohustusega ala), kus on määratud maakasutuse võtmeelementide (ühendusteed, rohevõrgustik, omavalitsusele olulised objektid jne) üldine skeem, mis on aluseks detailplaneeringute koostamisel.

Kiili valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala lääneosa võimaliku väikeelamu arenguala, tootmis- ja/või ärihoonete kasutusotstarbega maa-alal.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirja p 2.2.4.3. „Planeeritav maakasutus“ kohaselt on:

Tootmismaa (T)

- Maakasutuse juhtotstarve on tootmishoonete maa (T). Lubatud on maakasutuse kõrvalotstarve – ärimaa (Ä) juhul, kui krundil on lahendatud sellega seotud parkimisvajadused.
- Tootmistehnoloogia korraldada selliselt, et tootmismaa piiril jääks saastetaseme piirväärtus allapoole lubatud määra. Perspektiivis muuta kõigi vallas paiknevate tootmisettevõtete tehnoloogia keskkonda mittehäirivaks.
- Tootmisettevõtte territooriumist tuleb **20%** haljastada. Haljastusest 60% arvestada kõrghaljastusena.

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B)

- Maakasutuse juhtotstarve on kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B).
- Äri- ja seotud parkimisvajadused tuleb lahendada oma krundi piirides või ühisparklatena.
- Ärihoonete ümbrused kujundada heakorrasstatud haljasalaks.

Võimalikule väikeelamu arengualale jäävat Evardi (30401:001:0865) katastriüksuse osa käesolevas detailplaneeringus ei käsitleta, st ala jääb maatulundusmaa sihtotstarbega ning sellele hooneid ning rajatisi ei kavandata.

4.2. Krundijaotuskava.

Kangru tee 19, Hindreku ja Evardi katastriüksustest on ette nähtud ümberkruntimise teel moodustada neli krunti järgmiselt (vt Põhijoonis):

- 1 ärimaa krunt,
- 1 tootmismaa krunt,
- 1 maatulundusmaa krunt,
- 1 transpordimaa krunt.

Olemasolevale kergliiklusteele on ette nähtud transpordimaa krundi pos nr 4 moodustamine ja andmine munitsipaalomandisse.

Maakatastriseaduse § 181. Katastriüksuse sihtotstarbed kohased maa sihtotstarbed on:

- **ärimaa** (Ä) on ärilisel eesmärgil kasutatav maa. Ärimaa on äri-, büroo- või teenindusotstarbeliste ehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas hulgikaubandusehitiste maa, toitlustusehitiste maa, teenindusehitiste, büroo- või administratiiviehitiste maa, muu äriotstarbel kasutatav maa.
- **tootmismaa** (T) on tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootmismaa on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandusehitiste maa, toodangu ladustamiseks ja transportimiseks vajalike ehitiste maa, muu tootmisotstarbel kasutatav maa.
- **transpordimaa** (L) on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korras- hoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga;
- **maatulumajandusmaa** (M) on põllumajandussaaduste tootmiseks või metsakasvatuseks kasutatav maa ja maa, millel on põllu- või metsamajanduslik potentsiaal.

Detailplaneeringu alusel on kasutamise sihtotstarbed järgmised (alus: Siseministeerium „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“):

- ÄK - kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (jaekaubandus- ja toitlustusasutuse, autoteeninduse ning muu teenindushoone ning neid teenindavate ja samal krundil asuvate parklate ja/või parkimismajade, juurde pääsuteede, kõnniteede ja haljastatud alade maa)
- ÄV - väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoonete maa (maa-ala, millel asuvad väiksema külastajate arvuga teenindus- ja tootmisettevõtted, nt kohalikud kauplused ja teenindusettevõtted milles võib toimuda väike- tootmine ka kohapeal)
- ÄB – kontori- ja büroohoone maa
- TT - tootmishoone maa (võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuteta) tootmis- ja tööstushoone ning tootmis- ja tööstusrajatise, põllumajandusliku tootmishoone ja -rajatise maa)
- TL - laohoone maa (hoidla ja laohoone ning ilma külastajatele kavandatud ruumiprogrammita hulgikaubandushoonemaa, laoplati maa)
- TP - põllu-, metsa- ja kalamajandushoone ja -rajatise maa
- LK – kergliiklusmaa (jalgtee ja jalgrattatee)
- HL – looduslik maa peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud looduslik või poolloodusliku ilme ja kooslusega säilitatava metsa- ja rohumaa või ka taimestikuta maa, mida ei kavandata muuta ning ei majandata tulu saamise eesmärgil
- MM - metsamaa (metsaga kaetud maa või metsandusliku potentsiaaliga maa)
- MP – põllumajandusmaa (põllumajandussaaduste tootmiseks ja/või loomade karjatamiseks või heina kasvatamiseks kasutatav või vastava potentsiaali olemasolu tõttu selleks kavandatav maa)

Vastavalt kinnistu omaniku soovile on kasutuses oleval hoonestatud alal uute kruntide piirid määratud rajatud piirdeaia paiknemise järgi.

4.3. Kruntide ehitusõigus ja kitsendused.

Krunt pos nr 1, aadressi ettepanek Kangru tee 19

- krundi pindala: 32 950 m²
- maa sihtotstarve: 100% ärimaa (Ä)
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄV/ÄK/ÄB
- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: kuni 12 000m²
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 6
- lubatud suurim korruselisus: kuni 3
- lubatud suurim hoonete brutopind: 20 000m²
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: kuni 14m - abs 63.50

Piirangud:

- 11505 Vaela tee (Kangru tee) kaitsevööndi ulatus 30m äärmise sõiduraja servast
- servituudi vajadus
 - **juurdepääsuteele** (koridori laius 6,0m) krundi pos nr 2 ja pos nr 3 kasuks;
 - olemasolevale **veetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
 - olemasolevale **reoveekanalisatsioonitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
 - olemasolevale **gaasitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
 - olemasolevale **madalpinge kaabel-liinile** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
 - olemasolevale **sidekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
 - planeeritud **veetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
 - planeeritud **reoveekanalisatsioonitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;

Krunt pos nr 2, aadressi ettepanek Kangru tee 19a

- krundi pindala: 52 200m²
- maa sihtotstarve: 95% tootmismaa (T) ja 5% ärimaa (Ä) liitsihtotstarve
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ÄV/ÄB/ TT/TP/TL/MP
- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind: 10 000m²
- lubatud suurim hoonete arv: kuni 10
- lubatud suurim korruselisus: kuni 2
- lubatud suurim hoonete brutopind: 12 000m²
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: kuni 12m - abs 61.50.

Piirangud:

- LUIGE-KANGRO, ÜP-229 maaparandushoiuala (tunnus 4109450020100004);
- puurkaevu (nr PRK0014699) sanitaarkaitseala R=10m ulatus;
- arheoloogiamälestiste Kultusekivi (ilma reg numbrita) ja Kultusekivi reg nr 17977 säilimise tagamine
- servituudi vajadus:
- olemasolevale **veetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale **reoveekanalisatsioonitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale **drenaažitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale **gaasitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale **madalpinge kaabel-liinile** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale **sidekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;

Krunt pos nr 3, aadressi ettepanek Evardi

- krundi pindala: 60 312m²
- krundi kasutamise sihtotstarve: 100% maatulundusmaa (M)
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: MM/HL

Piirangud:

- LUIGE-KANGRO, ÜP-229 maaparandushoiuala (tunnus 4109450020100004);
- maaparandussüsteemi peakraav (tunnus VEE1095000);
- reoveepumpla kuja R=10m
- servituudi vajadus:
- olemasolevale **veetorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale **reoveekanalisatsioonitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale **gaasitorule** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale **madalpinge kaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;

Krunt pos nr 4, aadressi ettepanek Kergliiklustee T27

- krundi pindala: 282m²
- maa sihtotstarve: 100% transpordimaa (L)
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: LK

Piirangud:

- Kangru tee (11505 Vaela tee) teekaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja servast
- servituudi vajadus:
- olemasolevale **alajaamale** kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale **kõrgepingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- olemasolevale **madalpinge kaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;

Käesolevas detailplaneeringus määratud hoonete ehitisealune pind on vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19. Ehitisealune pind:

- (1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.
- (2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.

(6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:

- 1) vihmaveesüsteemi;
- 2) päikesekaitsevarjestust;
- 3) terrassi;
- 4) kaldteed ning treppi;
- 5) valguskasti;
- 6) vundamendi taldmikki;
- 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
- 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
- 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
- 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

4.4. Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.

Käesoleva detailplaneeringu hoonestusala ja hoonete paiknemise määramisel on arvestatud välja kujunenud olukorraga, kinnistute omaniku soovidega, lisanduva hoonestuse sobivusega asumiruumi, normatiivsete tuleohutuskujudega, kavandatava tegevusega, logistikaga kruntidel jms.

Kavandatud hoonestatava krundi pos nr 1 hoonestusala suurus on määratud 15343m² ja pos nr 2 hoonestusala suurus 37800m².

Krundil pos nr 1 kavandatud hoonete ehitisealune pindala on kuni ca 36% ja krundil pos nr 2 kuni ca 20% planeeritud krundi pindalast.

Lähipiirkonnas olemasolevate ja menetluses olevates detailplaneeringustes kavandatud hoonestuse kõrgus on vahemikus 8m - 16m, käesolevas detailplaneeringus on hoonete lubatud suurim kõrgus kavandatud piirkonna äri- tootmishoonete keskmine, so pos nr 1 kuni 14m ja krundil pos nr 1 kuni 12m.

Planeeringualale korrastatud ja tervikliku asumiruumi tekkimise eesmärgil on uued hooned ette nähtud asetusega olemasolevate hoonetega paralleelselt või risti.

Planeeritud lahendus tagab vajaliku parkimiskohtade ala ning piisava suurusega haljastuspinna nii madal- kui kõrg- haljastusele.

Kuni 20m² ja kuni 5 m kõrged hooned (väikeehitised):

- Planeeritud kruntide ehitisealuse pinna sisse on arvestatud kõik hooned, sh ka väikeehitis. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.
- Ilma detailplaneeringuta või ehitusloata võib krundile rajada kuni kaks väikeehitist.
- Keelatud on väikeehitiste püstitamine teekaitsevööndisse, muinsuskaitseobjekti kaitsevööndisse, puurkaevu sanitaarkaitsealasse, tehnovõrgu kaitsevööndisse ja väljapoole määratud hoonestusala.

4.5. Ehitiste arhitektuurinõuded.

Kavandatavate hoonete arhitektuur eeldab antud piirkonnas asjalikkust ja solidsust. Rajatavad hooned peavad olema kaasaegse ja kõrge arhitektuurse tasemega.

Olulisemad arhitektuurinõuded on: lame- või madal kaldkatus, katuse kalle vahemikus 0° kuni 30°.

Väiksemad hooneosad võivad olla suurema kaldega, kuid ühe krundi kohta ei tohi kasutada rohkem kui kolme erinevat katuse kallet.

Välisviimistlusmaterjalina kasutada äri- ja tootmishoonetele iseloomulikke ja ümbruskonda sobivaid fassaadimaterjale (nt metall, kivi, betoon, klaas), lubatud ka erinevate viimistlusplaatide ja teiste kaasaegsete viimistlusmaterjalide kasutamine.

Krundil pos nr 2 soovituslikult säilitada ja rekonstrueerida olemasoleva hoone (116034733 elamu), hoone laiendamisel lähtuda hoone algsest arhitektuurist. Lubatud ei ole moonutavad sobimatud juurdeehitised ja detailid.

Väikeehitiste ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast, lahendada harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

4.5.1 Piirded.

Käesolevas detailplaneeringus on lubatud kuni 2m kõrgused metall-võrkpiirded hoonestatavate kruntide piiridele, va kraavi ääres, kus piirde rajamisel peab see jääma kraavi kaldast vähemalt 2m kaugusele (vajalik kraavi hooldamise tagamiseks). Täpne piirete lahendus esitada hoone(te) ehitusprojektides.

4.6. Teed, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on 11505 Vaela teelt (Kangru teelt) km-l 0,547.

Riikliku teeregistri andmetel oli 2017-aastal 11505 Vaela tee liikluskagedus 758 autot ööpäevas, millest 4% raskeliiklust. 11505 Vaela teel kehtib liikluskiiirus 70 km/h. Vastavalt liikluskagedusele on 11505 Vaela tee IV klassi maantee, mille projektkiiirus on 80 km/h.

Riigitee ääres, planeeringuala idanaabruses paikneb olemasolev kergliiklustee.

Planeeringuala lähistel (alla 200m) asub bussipeatus „Lauri“ ja busside sagedus on seal 7 bussi ööpäevas mõlema suuna peale kokku. Busside graafik on suhteliselt hõre, mis tähendab, et praeguses olukorras ei ole ühistransport arvestatav alternatiiv piirkonna liikumiseks rahuldamiseks ning sellise intervalliga ei konkureeri ühistransport isikliku autoga. Samas on see siiski leevendus autokasutusele kuna busside graafik ühildub tööle mineku ja tuleku aegadea.

Käesolevas detailplaneeringus olemasoleva juurdepääsu asukoha muutmist ei ole ette nähtud. Olemasolevale mahasõidule on riigiteele rajatud vasakpöörast möödumiseks sõidutee laiend. Juurdepääsutee katte laius on 6 m, mis on piisav suuregabariidiliste veokite teenindamiseks.

Võttes arvesse, et parkimiskohtade arv ei suurene arenduse realiseerumisel, siis liikluskagedused mahasõidul ei suurene. Seega riigitee ristumiskoha läbilaskevõime on piisav teenindamiseks arendusala ja ristumise laiendust vaja ei ole.

Vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteeerimisnormid“ punkt 5.2.7, tabel 2.14, 2.17 lähtetasemel „rahuldav“ on tagatud ristumiskoha nähtavuskolmnurk. Käesoleva detailplaneeringu põhijoonisele on märgitud mahasõidu nähtavuskolmnurgad 7m x 260m nii vasakule ja ka paremale poole.

Riigitee vajalik külgnähtavus on 16m sõidutee servast ja peab olema tagatud kogu planeeringualaga külgneval riigitee lõigul ning seal ei tohi olla nähtavust piiravaid takistusi.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

Hilisema võimaliku riigiteega ristumiskoha ümberehituse korral (Ehitusseadustik § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse katastriüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Planeeringuala siseselt on krundile pos nr 2 juurdepääs on ette nähtud läbi krundi pos nr 1; ette on nähtud vastava servituuti seadmine, eraldi teemaa krunti ei ole kavandatud.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud ehitusõigusega hoonestuse parkimiskohtade vajaduse määramisel on lähtutud Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Standardi Tabeli 9.1 alusel põllumajandusliku iseloomuga tootmisobjektide osas parkimisnormatiiv puudub. Lähim võimalik ehitise liik oleks tööstusettevõtte ja ladu.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

Krundi pos nr	Hoone otstarve / brutopind	Normatiiv Linnakeskus klass II - IV	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	Ladu ~13 000m ² Kauplus ~7 000m ²	1/250 1/100	52 70	146
2	Ladu 12000 m ²	1/250	48	37
			170	183

Parkimine on ette nähtud omal krundil.

Vastavalt teadaolevale vajadusele (hinnang olemasoleva tegevuse põhjal) on krundile pos nr 1 ette nähtud 146 parkimiskohta ja krundile pos nr 2 on ette nähtud 37 parkimiskohta.

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud krundile pos nr 1 aianduskeskuse olemasolevate lao- ja müügipindade laiendus koos seda teenindavate büroo- ja olemruumidega. Hoonestuse laiendamine külastajate ja töötajate arvu oluliselt ei suurenda (eesmärk on müügipindade avaramaks planeerimine klientide paremaks teenindamiseks), st sõiduaudote parkimiseks ei vajata parkimisnormatiivis sätestatud maksimaalset parkimiskohtade arvu.

Krundile pos nr 2 on kavandatud lillekasvatuse katmikalad - rajatised. Lisaks on ette nähtud kuni 2 abihoonet (töövahendite hoiuruumid, laoruumid jms) ja olemasoleva elamu ümberehitus büroo- ja olmeruumideks. Planeeringuala teenindavate kaubaautode arv on väike, ooteaeg kauba maha- või peale laadimisel lühike, mistõttu suuri parkimisalasid kaubaautodele ei vajata.

Hoonete kasutusotstarve, pindalad ja sellest tulenev parkimisvajadus, parkimisalade täpne asukoht ja krundisene liikluskorralduse lahendus täpsustada ja esitada hoonete ehitusprojektides.

Avalikke parklaid ei ole kavandatud, 11505 Vaela tee ääres parkimine ei ole lubatud.

Krundisisesed teed ja platsid on ette nähtud tolmuva kattega, va taimekasvatus- ja katmikala teenindavad teed. Täpne lahendus esitada ehitusprojektis.

Kõvakattega teede ja platside pindadelt tulev võimalik õline sademevesi tuleb puhastada enne drenaažitorustikku või kraavi juhtimist lokaalsetes I klassi õli- ja bensiinipüüdurites. Vastav lahendus anda kruntide hoonete/rajatiste ehitusprojektide mahus.

4.7. Tehnovõrkude lahendus.

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpistada järgmises projekteerimisstaadiumis (ehitusprojektis).

4.7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon.

Käesoleva detailplaneeringu veevarustuse lahenduse aluseks on Kiili Vallavolikogu 28.06.2016 määrus nr 17 „Kiili valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027“ ja välja kujunenud olukord; veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendus on planeeritud koostöös piirkonna vee-ettevõttega OÜ Kiili KVH.

Planeeritava alal on olemasolevad ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni torustikud ning olemasolevad kinnistute liitumispunktid ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooniga. Olemasolevate liitumispunktide asukohtade muutmise vajadus puudub.

Käesolevas detailplaneeringus on krundi pos nr 2 jaoks kavandatud lisa liitumispunktid ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooniga, et planeeritud laohoonete veevarustuse ja kanalisatsiooni torustike paiknemine ja rajamiskulud oleksid ratsionaalsed.

Piirkonna kanalisatsioon on lahkvooline.

Teadadovalt detailplaneeringu realiseerumisel vaja minevad veekogused oluliselt ei suurene (käesoleval ajal ca 45m³ ... 48m³ kuus). Kui tulevikus ilmneb, et vooluhulgad suurenevad, taotlema võrguvaldajalt vastavad tehnilised tingimused võimalike ümberehituste kavandamiseks.

Taimekasvatuses planeeritud krundil pos nr 2 taaskasutatakse kastmisveena kokku kogutavat sademevett vähendamaks kareda põhjavee vajadust olemasolevast puurkaevust nr PRK0014699. Välja kujunenud olukorra muutmist ei ole käesolevas detailplaneeringus ette nähtud.

4.7.1.1. Tuletõrjeveevarustus.

Planeeringuala arvutuslik vooluhulk välistulekahju kustutamiseks on min 20 l/s 3 tunni jooksul. Ühisveevärgi torustikule planeeritavatest tuletõrjehüdrantidest on tagatud tulekustutusvesi 15 l/s 3 tunni jooksul. Hüdrantide täpsed asukohad määratakse edasisel planeerimisel.

Tulenevalt äri- ja tootmistegevusest tuleb täiendav tule kustutamiseks vajaminev veevaru tagada omale hoonestatavale krundile paigaldatava(te)st aastaringsest kasutatava(te)st veemahuti(te)st. Veevõtukohta asukohavalikul tuleb järgida, et oleks tagatud tuletõrjeautole aastaringne juurdepääs ning ringipööramise võimalus. **Mahutite vajalik mahutavus ja täpne asukoht määrata hoone(te) ehitusprojektides.**

4.7.1.2. Sademevee ja liigvee ärajuhtimise lahendus.

Planeeringuala läänepiiril paiknevad olemasolevad kraavid. Nimetatud kraavid on ette nähtud säilitada, vajadusel korradada. Kraavile on ette nähtud ca 2m ... 3m laiune hooldusala.

Kavandatud planeeringulahendusega ei suurene oluliselt ala sademevee vooluhulk. Katuselt ja kõvakattega pindadelt tulev tinglikult puhas sademevesi immutada pinnasesse omal krundil, liigvesi on ette nähtud suunata olemasoleva drenaažitorustikuga planeeringuala loodenurka läbivasse kraavi. Kõvakattega teede ja platside pindadelt tulev võimalik õline sademevesi tuleb puhastada enne ühisdrenaaži või kraavi juhtimist lokaalsetes I klassi õli- ja bensiinipüüdurites.

Kuna planeeringualal krundil pos nr 2 tegeletakse taimekasvatusega, siis on taimekasvatusaladelt liigvee kogumiseks rajatud kraavisüsteemist eraldatud tiik, kust võetakse taimedele kastmisvett ehk liigvesi taaskasutatakse oma tar-

beks, vähendades sellega põhjavee kasutamist. Nimetatud liigvee kogumise tiik (rajatis) ei kajastu riiklikus ehitisregistris. **Käesolevas detailplaneeringus esitakse nõue liigvee kogumise tiigi nõuetekohaseks kandmiseks riikliku ehitisregistrisse.**

Kõvakattega teede ja platside pindadelt tulev võimalik õline sademevesi tuleb puhastada enne ühisdrenaaži või kraavi juhtimist lokaalsetes I klassi õli- ja bensiinipüüdurites. Vastav lahendus anda kruntide hoonete/rajatiste ehitusprojektide mahus.

4.7.2. Elektrivarustus.

Käesoleva detailplaneeringu elektrivarustuse lahenduse aluseks on välja kujunenud olukord ja Elektrilevi OÜ 28.03.2018 tehnilised tingimused nr 309586.

Kruntide pos nr 1 ja pos nr 2 varustamine elektrienergiaga on ette nähtud olemasoleva elektrivarustuse liinide baasil alajaama „Roheline kaubamaja“ toitel. Olemasolevate 0,4 kV liitumiskilpide ja jaotuskilpide asukohtade muutmise vajadus puudub. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Krundi pos nr 1 elektriühenduse kavandatud amperaaž on 400A ja krundi pos nr 2 hoonestuse kavandatud elektriühenduse amperaaž on 100A, kokku 500A.

Elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt täpsustavad tehnilised tingimused. Peakaitse amperaaž, kaablite paiknemise asukoht ja kaablite ristlõiked täpsustada vastavas ehitusprojekti. Liitumispunkti elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma liini vastava ehitusprojekti alusel. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga (Elektrilevi OÜ).

Kruntide pos nr 3 ja pos nr 4 elektrivarustusega liitumist käesolevas detailplaneeringus ei kavandata.

Käesolevas detailplaneeringus elektriliinide asukoha muutmist ei ole ette nähtud.

Õhuliinide alla hoonete ehitamine keelatud. Kui uue hoonestuse kavandamisel (käesoleva detailplaneeringu põhijoonisel kajastatud hoonestus on illustratiivne) ilmneb, et on vajalik olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus, siis toimub see kliendi kulul. Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitamiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada vastav taotlus ja sõlmida leping. **Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.**

4.7.3. Tänavavalgustus.

Hoonestatavate kruntide välisvalgustus kavandada selliselt, et see ei häiriks liiklejaid maanteel ega läheduses asuvaid elanikke (nt valgustuse suunamisega), vt ka seletuskiri pt 4.9 *Keskkonnatingimused*. Ala välisvalgustuse **täpne lahendus anda hoonete ehitusprojektides.**

4.7.4. Sidevarustus.

Detailplaneeringualal on olemasolev sidevarustus, mille muutmist käesolevas detailplaneeringus ei ole ette nähtud.

4.7.5. Soojavarustus.

Planeeritav ala ei paikne kaugkütte piirkonnas. Olemasolevate ja kavandatud hoonete küte on lokaalsete gaasikattajate baasil või perspektiivis ka erinevate alternatiivkütete baasil (elektriküte, õhksoojuspumbad, päikesepaneelid jms või erinevate küttevariantide kombinatsioonina).

Vertikaalse kollektoriga maaküttesüsteemi ei ole käesolevas detailplaneeringus ette nähtud.

4.7.6. Gaasivarustus.

Planeeritaval alal on olemasolev gaasivarustus. Käesolevas detailplaneeringus gaasitorustiku asukoha ja olemasolevate liitumispunktide muutmist ei ole ette nähtud. Vajalik gaasivarustuse kogus täpsustada hoone(te) ehitusprojekti(de) koostamise käigus.

4.8. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Vastavalt Kiili valla üldplaneeringu nõudele on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud hoonestatavatel kruntidel maapinnaga ühendatud haljaspinna rajamine min 20% ulatuses planeeritud krundi pindalast, millest 60% on kõrghaljastus.

Haljastuse rajamisel arvestada pinnase iseärasustega ja kasutada seal looduslikult sobivaid liike (soovituslikult mände), millised ümbruskonnas juba kasvavad.

Täpne haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus, lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis.

Planeeritud maatulundusmaa sihtotstarbega krundil pos nr 3 säilib metsa-ala.

Teed ja parkimisalad peavad olema tolmuva kattega.

Kruntide **vertikaalplaneerimisega** tuleb vältida sademevee juhtimist naaberkruntidele. Vertikaalplaneerimisega juhtida sademevesi haljaspiindadele ja immutada omal krundil.

Riigiteele sademe valgumine on välistatud, kuna planeeringuala maapind on ca 1m madalam kui riigitee tasapind. Planeeringuala maapinna tõstmist riigitee naabruses ei ole ette nähtud.

Jäätmed.

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimisel ehitus-, tootmis- kui ka olmejäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest, Veeseadusest, Keskkonnaministri 08.04.2013 määrusest nr 7 „Biolagunevatest jäätmetest komposti tootmise nõuded“, Põllumajandusministri 29.11.2011 määrusest nr 90 „Taimekaitsevahendi kasutamise ja hoiukoha täpsemad nõuded“, Kiili valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest, Ida-Harjumaa jäätmekavast 2015-2020 („Anija, Jõelähtme, Kiili, Kose, Raasiku, Viimsi, Kuusalu valla ning Maardu linna ühine jäätmekava) jt asjassepuutuvatest normdokumentidest.

Igal krundil peab olema lahendatud olme- ja tootmisjäätmete kogumise asukoht. Prügikonteinerite asukoht kavandada kas hoonesse või ehitada varikatuse ja piirdega, mille värv oleks vajaduse korral lukustatav.

Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid, taimekaitsevahendid jms) koguda tavajäätmetest eraldi.

Taimekasvatusest tulevad taimsed jäätmed on ette nähtud kompostida vastavalt kompostimise nõuetele. Käesoleva detailplaneeringu põhijoonisele on märgitud biolagunevatele jäätmete kompostimiskoht.

Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo. Jäätmete asukohale peab olema tagatud juurdepääs vastava transpordiga.

Jäätmete kogumise ja hoidmise konkreetset asukohad (sh ruumid) ja jäätmekäitluse, sh kompostimise, väetiste ja väetisepakendite, taimekaitsevahendite ja nende pakendite jms hoiustamise ja käitlemise lahendus esitada hoone(te) ja/või rajatis(t)e ehitusprojekti(de)s.

Kuna nii olmejäätmed kui ka taimekasvatuse tootmisjäätmed on ette nähtud koguda sorteeritult vastavates ruumides (püstitatavate hoonete mahus, eraldi hoone(te)s või varjualustes, sh ohtlikud jäätmed eraldi ruumis sorteerituna eraldi vastavatesse konteineritesse, ja biolagunevad jäätmed on ette nähtud kompostida, siis eeldatavalt jäätmetest tulenev negatiivne keskkonnamõju puudub kui peetakse kinni Jäätmeseadusest, Veeseadusest, Keskkonnaministri 08.04.2013 määrusest nr 7 „Biolagunevatest jäätmetest komposti tootmise nõuded“, Kiili valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest ja teistest asjasse puutuvatest normdokumentidest.

4.9. Keskkonnakaitse tingimused.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletava ala idaosas paikneb (istikute, aiandustarvikute, toataimede jms müügiga tegelev ettevõtte kaubandushoone ja seda teenindav väliala – aianduskeskus, mis jääb planeeritud krundile pos nr 1.

Planeeritud krundile pos nr 2 jääb välja kujunenud tegevus - taimede (põhiliselt püsililled kasvatuse) ja sellega seotud tegevused. Ette on nähtud joonestusala ja ehitusõigus taimekasvatuseks vajalike rajatiste (katmikialad, kasvuhooned jms) ja hoonete (ladu, abihoone tarvikute hoidmiseks, kontori- ja olmeruumid jms).

Kiili Vallavalitsuse 21.08.2018 korraldusega nr 330 „Vaela külas Kangru tee 19, Hindreku ja Evardi detailplaneeringu koostamise algatamine“ otsustati mitte algatada Vaela külas Kangru tee 19, Hindreku ja Evardi detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH) järgmistel põhjustel:

- lähtudes planeeringuala ja selle lähikümbruse keskkonnanõuetest ja maakasutusest, ei põhjusta planeeringuga kavandatud tegevused eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju. Alal toimuvaid tegevusi saab ja tuleb planeerida selliselt, et tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud (näit. müra, õhusaaste, pinnase saaste) on väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.
- alal saab tegevusi korraldada selliselt, et olulisi negatiivseid mõjusid ei põhjusta või näha ette negatiivsete mõjude vähendamiseks piisavad leevendusmeetmed. Õigusaktidega kooskõlas toimuvate tegevuste korral ei põhjusta detailplaneeringuga kavandatu piirkonnas looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist.
- avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringuga esitatud tingimusi ja õigusaktidega kehtestatud nõudeid.

- detailplaneeringu alal ega selle lähiümbruses ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ega esine looduskaitseaduse § 4 lg 1 mõistes kaitstavaid loodusobjekte, mida planeeringuga kavandatud tegevus võib mõjutada.
- detailplaneeringu alal ja selle lähiümbruses ei ole registreeritud jääkreostust ega mõnda keskkonnanõuetlikku tegevust, mis põhjustaks kavandatava tegevusele (sh ehitustegevusele) piiranguid.

Alale ei ole lubatud keskkonda reostavat ettevõtlust. Taimekasvatusalal kasutatavad väetised ja taimekaitsevahendid satuvad koos liigveega vaid suletud kastmissüsteemi, kus vesi taaskasutatakse ning on välditud võimalike taimetoiainetega rikastatud vee sattumine Sausti peakraavi ja sealt edasi Väana jõkke.

Alale võib kavandada ainult sellist tegevust, mis ei tõsta oluliselt ümbruskonna müra- ja õhusaastet ning vastab kehtestatud keskkonnanõuetele. Tootmis- või äritegevusega ei tohi kaasneda olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket.

Lähtuvalt Terviseameti 20.07.2018 kirjast nr 9.3-1/4955 on käesolevas detailplaneeringus seatud järgmised nõuded:

1. Tootmistevõimega kaasnev ja transpordi poolt tekitatud müra ei tohi naabruses olevate elamute väliterritooriumil ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud normtasemeid.
2. Äri- ja tootmishoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada, et tehnoseadmete müra ei ületaks planeeringuala naabruses paiknevate elamute alal keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud normtasemeid.
3. Välisvalgustuse projekteerimisel ja rajamisel vältida valgusreostust ning rakendada leevendavaid meetmeid. Ala välisvalgustuse negatiivset mõju vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see ei häiriks liiklejaid maanteel ega lähiala elanikke.

Käesolevas detailplaneeringus seatakse tingimus, et konkreetse äri- või tootmisalal krundi hoonestamiseks tuleb omavalitsusele esitada hoone/rajatise eskiisprojekt koos kavandatava tehnoloogia kirjeldusega, et oleks võimalik otsustada keskkonnamõjude hindamise vajadus.

Planeeringualale lähimate elamute väliterritooriumil ei tohi käesolevas detailplaneeringu eskiisis käsitletaval alal kavandatavast tootmisest või äritegevusest tingitud müra tase ületada 60dBA päeval ja 45dBA öisel ajal. Planeeringualale paigaldatavate tehnoseadmete tööst põhjustatud müra ei tohi ületada 50dBA päeval ja 40dBA öisel ajal, territooriumil ei või ettevõtte tegutsemisest põhjustatud müratase ületada 65dBA päeval ja 55dBA öisel ajal. Vajadusel kavandada hoonete konstruktsioonid müra väljapoole levikut piiravateks.

Hüdrogeoloogilistest tingimustest ja pinnakatte paksusest ning koostisest tulenevalt on detailplaneeringu alal **põhja-veesi nõrgalt kaitstud**. Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon on ette nähtud olemasolevate ühisvõrkude baasil.

Liigvesi ja taimede poolt mitte omastatud kastmisvesi kogutakse kokku ja taaskasutatakse kastmisveena. Vältitud on taimekasvatusaladelt tuleva vee sattumine põhja- või pinnavette. Olemasoleva puurkaevu (PRK0014699) veehaarde sanitaarkaitsealal raadiusega 10 m ei ole lubatud majandustegevust.

Krundil pos nr 2 säilivas tootmises - taimekasvatuses kasutatavad väetised ja taimekaitsevahendid hoiustada vastavalt Põllumajandusministri 29.11.2011 määrusele nr 90 „Taimekaitsevahendi kasutamise ja hoiukoha täpsemad nõuded“ (eraldi lukustatavates ruumides jms). Ruumide asukoht ja lahendus täpsustada hoone(te) ehitusprojekti(de)s.

Taimekasvatusalalt ära juhitavas liig- või sademevees võib leiduda täiendavat heljumit, muid orgaanilisi aineid ja toitaineid, kuid need ei satu pinnavette ega põhjusta ka kraavide mudastumist. Sademevett tuleb käsitleda loodusresursina, mida akumuleeritakse ja kasutatakse mõistlikul viisil (sademevee tekkepõhine kasutamine ning põhjavee loodusliku taseme säilitamine). Keskkonnakaitse printsiip näeb ette sademevee vooluhulkade vähendamise nimel sademevee kastmisveena kasutamise eelistamist ning esmasena saaste vältimist või ennetamist või saaste kõrvaldamist tekkekohas. Veeseaduse (RT I, 22.02.2019, 1) § 28 alusel lähtutakse saasteainete pinnavette juhtimise reguleerimisel kombineeritud lähenemisviisist, mille kohaselt saasteainete pinnavette juhtimist vältitakse või piiratakse nende tekkekohas keskkonnanõuete, sealhulgas parima keskkonnapraktika, parima võimaliku tehnika ja parimate olemasolevate meetodite rakendamise, keskkonna kvaliteedi piirväärtuste ning heite piirväärtuste kehtestamise ja rakendamise teel.

Kavandatud planeeringulahendusega ei suurendata oluliselt ala praegust sademevee vooluhulka. Tinglikult puhas sademevesi immutatakse pinnasesse omal krundil, liigvesi väljapoolt taimekasvatusalal on ette nähtud suunata olemasoleva drenaažitorustikuga planeeringuala loodenurka läbivasse kraavi.

Kõvakattega teede ja platside pindadelt tulev võimalik õline sademevesi puhastada enne looduskeskonda (kraavi) juhtimist lokaalsetes I klassi õli- ja bensiinipüüdurites. Sademevesi peab vastama Veeseaduse § 129 lõike 5 alusel kehtestatavale keskkonnaministri määrusele "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" (käesoleval ajal on määrus eelnõu staadiumis). Üldise põhimõttena peab olema tagatud, et sademevee kraavi (suublasse) juhtimisel vee- ja veega seotud maismaaökosüsteemide seisund ei halvene.

Planeeritava ala loode-lääneosas on taimekasvatuse (põhiliselt püsililledel istikute) katmikala kaetud filterkangaga, mis hoiab pinnases niiskust, takistab umbrohtude levikut ja parandab mulla õhu- ja veerežiimi. Materjaliks olev geotekstiil on vastupidav kemikaalide suhtes, samas vähendab mullaerosiooni olles õhku ja vett läbilaskev. Filterkangas takistab intensiivset liigvee voolamist mööda maapinda ning vähendab niiskuse aurumist pinnasest. Planeeritud krundil pos nr 2 paiknevas puukoolis on juba rajatud suletud veeringega automaatsed väetamis- ja kastmissüsteemid, kus kastmisest ülejäänud vesi kogutakse kokku ning juhitakse tagasi kastmisvee tiiki, mille sügavus on suurem kui ümbritsevatel kraavidel. Tiik on rajatud parempoolse kraaviharu laiendusena ka suletud süsteemina nii, et tiiki juhitud vesi ei voola kraavi kaudu maaparandussüsteemi (4109450020100/004) eesvoolu (Sausti peakraavi VEE1095000) ega sealt edasi Väana jõkke (VEE1094500). Selline keskkonnasäästlik veeringlussüsteem annab taimedele sooja kastmisvee, hoiab kokku veeressurssi joogiveekvaliteediga põhjavee arvelt ja takistab ka väetiste sattumist põhja- ja pinnavette. **Väetiste ja pestitsiidide kasutust reguleerib Väetiseseadus, hea taimekaitsetava ja hea põllumajandustava. Kaasaegsete tootmispraktikate juurutamine ning tehnoloogia täiustamine võimaldavad vähendada nii toitainete kadusid mullas kui hoiduda vee reostumisest.** Taimekahjustajate tõrjel on peamine roll profülaktilistel ja agrotehnilistel võtetel ning abinõudel. Ja kuigi kaasaegsed keemilised taimekaitsevahendid (pestitsiidid) on nende oskuslikul kasutamisel ohutud, püütakse keskkonna saastamist ja inimeste tervise ohustamise riski minimeerimise nimel kasutada neid võimalikult vähe, tõelise vajaduse puhul. Tõeline vajadus tekib aga siis, kui eelnevatel võtetel ja abinõudega ei ole taimekahjustajate arvukust ning levikut suudetud viia alla majandusliku kahju tekitamise läve piiri ehk aimult erandkorras.

Põllumajandusameti Harju keskus on lahenduse kooskõlastanud 04.07.2018 kirjaga nr 14.2-1/16131-1 ning ei näe ette mõju ka maaparandussüsteemi kraavidel.

Kraavidel ja tiikidel teostada perioodilist hooldust. Puhastamisel väljakaevatava vedela sette kompostimine peab vastama Keskkonnaministri 08.04.2013 määrusele nr 7 „Bioloogilise jäätmetest komposti tootmise nõuded“ ja Keskkonnaministri 30.12.2002 määrusele nr 78 „Reoveesete põllumajanduses, haljastuses ja rekultiveerimisel kasutamise nõuded“ (nt käitluskoht peab olema vettpeetava pinnakattega, nõrgvee ja sademevee kogumise süsteemiga jms).

Veeseaduse kohaselt peab olema vee erikasutusluba, kui juhitakse heitvett või saasteaineid otse veekogusse. See laieneb ka võimalikult reostunud sademevee juhtimisel suublasse. Maaparandus- või kuivendusvee juhtimist suublasse veelubadega ei reguleerita.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole üldjuhul kavandatud tegevusi, mis nõuavad keskkonnalubasid. Reoveepuhastust kohapeal ei toimu. Põhjaveet võetakse vähem kui 10 m³ ööpäevas. a reovee ärajuhtimine ning veeluba (varasema Veeseaduse järgi vee-erikasutusluba) ei ole nõutud.

Käesolevas detailplaneeringus seatakse tingimus arvestada enne kruntidele ehitusloa taotlemist järgmiste keskkonnalubade (nagu näiteks välisõhu saasteluba, veeluba, jäätmeluba) võimaliku taotlemise nõudega:

- **välisõhu saasteluba.** Atmosfääriõhu kaitse seadus (15.06.2016), mis sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav.
- **jäätmeluba.** Tegevused, milleks on vajalik jäätmeluba, on sätestatud Jäätmeseaduse § 75 lõikes.
- **veeluba.** Veeseaduse § 187 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema veeloa.

4.10. Tuleohutusnõuded.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, Eesti standarditega EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“ jt asjasse puutuvad normdokumendid.

Planeeringuala iga konkreetse hoone tuleohuklass TP3, TP2 või TP1 määrata selle ehitusprojekti vastavalt hoone suurusele, kasutusotstarbele, tehnoloogiale, kehtivale seadusandlusele, normdokumentidele jms.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud hooned on lubatud püstitada detailplaneeringu põhijoonisel märgitud hoonestusala piiridesse. Tule levik ühelt ehitist teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele. Planeeritud hoonete (hoonestusalade) ja naaberkinnistutel olevate hoonete vahekaugus suurem kui 8m on planeeringulahenduses tagatud.

Hoonete sisesed tule tõrjearvustuse lahendused ja kustutusvee hulga arvutused esitada ehitusprojekti mahus.

Hoonete projekteerimisel arvestada ehitistele piisava juurdepääsu tagamisega päästemeeskonnale ja –tehnikale. Päästetehnikaga juurdepääsu võimalusi, päästetehnika üldised andmed on kajastatud Eesti standardis EVS 812-7:2008/AC:2016 "Ehitiste tuleohutus: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus"

Päästetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Planeeringuala hoonete väliskustutusvee vajadus on arvutuslikult 20 l/s 3 tunni vältel.

Vastavalt piirkonna vee-ettevõtte OÜ Kiili KVH informatsioonile on ühisveevarustuse võrgust tagatud välistulekustutusvesi 15 l/s 3-tunni jooksul. Vajalik lisa-tulekustutusveevarustus lahendada hoonestatavatele kruntidele paigaldatavate veemahutite baasil. Täpne tulekustutusvee mahutite lahendus anda ehitusprojekti. Tule tõrje veevõtukohtad peavad vastama Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tule tõrje veevarustusele“ nõuetele.

Vt ka seletuskiri p 4.7.1.1. *Tule tõrjearvustus.*

Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästameti Põhja Päästkeskusega.

4.11. Seadusjärgsed kitsendused.

4.11.1. Teekaitsevöönd.

01.07.2015 kehtima hakanud Ehitusseadustiku § 71 (2) alusel on mitte ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee (edaspidi Euroopa teedevõrgu maantee) tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit, st riigitee 11505 Vaela tee kaitsevöönd vastavalt Ehitusseadustiku § 71 lg 2 on 30m äärmise sõiduraja servast. Vastavalt Ehitusseadustiku § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud mitmed tee kasutamist ja hoidu takistavad tegevused sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist ja paigaldada liiklajat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit.

Hoonete rajamist teekaitsevööndisse ei ole käesolevas detailplaneeringus ette nähtud.

4.11.2. Nõuded mälestiste säilitamise ja vaadeldavuse tagamiseks.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on lähtutud Muinsuskaitseaduse § 35 nõuetest ja kultuuriministri 01.07.2015 määruse nr 4 "Üldplaneeringu, detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kord" § 2 lõigetest 3 ja 5, Muinsuskaitseameti 31.07.2018 kirjast nr 1.1-7/1572-1 ja Muinsuskaitse eritingimustest Harjumaal Kiili vallas Vaela külas asuvate Kangru tee 19, Hindreku ja Evardi katastriüksuste (30401:001:2683, 30401:001:1513 ja 30401:001:0865) detailplaneeringule. Mälestis: Kultusekivi reg nr 17977.

Käesolevas detailplaneeringus on tehtud ettepanek arheoloogiamälestise Kultusekivi reg nr 17977 ümberpaigutamiseks oma seniselt asukohalt (paikneb rusuhunnikus, kunagise talu asukohal, otse maapinna peal ning selle põhjapoolse otsa alt kasvas välja praeguseks maha saetud puu; kivi ei ole käesoleval ajal kindlasti oma algsel asukohal) krundil pos nr 2 oleva ajaloolise maakivist fassaadidega hoone ees olevale haljasalale, kus on mälestisele sobivam asukoht, selle säilimine on tagatud ning kus see on paremini ligipääsetav ja paremini vaadeldav.

Muinsuskaitseamet soovib samas teisaldada ka teine, hetkel Kangru tee 19 kinnistu loodepiiril, kraavist lääne pool (ligikaudne asukoht X:6578542 Y:545641) paiknev kultusekivi, mis ei ole hetkel mälestisena kaitse all. Ümberpaigutust on tagatud kivi parem säilimine ning ligipääsetavus.

01.05.2019 kehtima hakanud **muinsuskaitseaduses** reguleerib mälestise teisaldamisega seonduvat § 40 (Kinnismälestise teisaldamine), kus on sätestatud:

(1) Kinnismälestise võib teisaldada tema asukohast teise sobivasse asukohta, kui see on möödapääsmatu suure avaliku huvi tagamiseks ja kinnismälestise säilimine olemasolevas keskkonnas on ohustatud ning selle säilimist ei ole muul viisil võimalik tagada.

(2) Kinnismälestise teisaldamise lubatavuse otsustab valdkonna eest vastutav minister käskkirjaga, kuulates ära ameti, Muinsuskaitse Nõukogu, mälestise asukohajärgse kohaliku omavalitsuse üksuse ja kinnismälestise omaniku seisukoha.

(3) Kinnismälestise teisaldamise tingimused määrab amet muinsuskaitse eritingimustega.

Muinsuskaitseamet kinnitab kultusekivi reg nr 17977 sobiva asukohana detailplaneeringu joonisel pos nr 2 asukoha, kuhu mälestis tuleb teisaldada pärast muinsuskaitseaduse § 40 lõikes 2 välja toodud menetluse läbiviimist. Kultusekivi teisaldamine teostada pärast vastavasisulise kultuuriministri käskkirja kinnitamist.

Mälestise teisaldamise protsessi ja menetlusega koos algatab Muinsuskaitseamet kinnistul asuva teise kultusekivi kaitse alla võtmise ja teisaldamise menetlust. Mõlema kivi uus asukoht tuleb käskkirjas fikseerida. Muinsuskaitseameti hinnangul ei ole kultusekividele vajadust kehtestada kaitsevööndeid, kuna kumbki nendest ei paikneks oma algsel asukohal. Sellega seoses puuduksid pärast teisaldamise jõustumist ka kaitsevööndiga seotud kitsendused.

Mälestise teisaldamine tuleb teostada Muinsuskaitseameti esindaja kohalolul ühiselt kokkulepitud ajal ning korras.

Kinnistu omanikul tuleb tagada mälestiste säilimine nende uutes asukohtades.

Muinsuskaitseaduse § 41 kohaselt tuleb silmas pidada, et kinnismälestise juurde viivad väljakujunenud teed ja rajad on päikesetõusust päikeseloojanguni avalikuks kasutamiseks ning nende olemasolu korral peab kinnisasja valdaja tagama nimetatud ajal isikute juurdepääsu mälestisele. Õuemaale, kus asub kinnismälestis, pääsevad teised isikud kinnisasja valdaja määratud ajal ja korras.

4.12. Servituudivajadused.

Detailplaneeringu parema loetavuse ja arusaadavuse huvides on servituudivajadused esitatud seletuskirja p 4.3. *Kruntide ehitusõigus ja kitsendused*, vaata ka *Tugiplaan ja Põhijoonis*.

4.13. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.

- Ehitusprojekt koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Ehitusprojekti koostamisel lähtuda
 - majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusest nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
 - majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusest nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
 - majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrusest nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“
- Ehitusprojekti anda hoonete täpsed fassaadide lahendused.
- Tehnoseadmete müra ei tohi hakata häirima naabruses paiknevat elamuala, st valida sellest lähtuvalt parim seadmete asukoht.
- Planeeritud hoonete tuleohutuse kavandamisel arvestada Siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja asjakohaste Eesti standarditega. Tuleohuklass (TP3 TP2 või TP1) täpsustada hoone ehitusprojekti.
- **Hoonete ehitusprojekti koostamisel Päästemeti Põhja Päästkeskusega.**
- Teede ja platside projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“.
- Teeprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik.
- Ehitusprojekti lahendada kavandatud kruntide vertikaalplaneerimine, vältida sademevee valgumist naaberkaastriüksustele.
- Hoonestuse ja teede ning platside rajamisel võtta kasutusele meetmed suurte sademeveekoormuste vähendamiseks. Ehitusprojekti koostamisel rakendada sademevee kohtkäitlemise meetmeid, et vältida koormust eelvooluks olevale torustikule. Eelistatud on pinnasesse immutamine, kuid kui geoloogilised tingimused seda ei võimalda, siis võtta kasutusele näiteks sademevee ühtlustusmahutid või muud meetmed. Erinevate meetmete rakendamist kaaluda ehitusprojekti koostamise käigus, et saavutada maksimaalne efektiivne sademevee käitlemise lahendus. Konkreetne lahendus esitada ehitusprojekti.
- Hoone ehitusprojekti esitada konkreetne haljastusprojekt, millega lahendada puhkeala, väikevormid ja rajatava haljastuse liigiline koosseis.
- Ehitusprojekti esitada krundi piirete lahendus.
- Hoone projekteerimisel ja krundi heakorra kavandamisel arvestada Eesti standardi EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine" nõudeid:
 - eravaldus tuleb selgelt eristada ja piiritleda
 - juurdepääsud ja liikumisteed määrata konkreetset
 - hoone sissepääs ja parkimisala valgustada ning tagada hea nähtavus
 - hoonele näha ette valvesignalisatsioon, soovitatav on videovalve paigaldamine
 - hoone ehitusmaterjalid peavad olema kvaliteetsed ja vastupidavad, hoonele näha ette vastupidavad uked, lukud ja aknad
- Jäätmete kogumine peab toimuma vastavalt Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitusprojekti määrata olmejäätmete kogumise täpne asukoht, konteinerite hoidla kujundus jms.
- **Hoonete eskiislahendused koostamisel Kiili Vallavalitsusega.**
- Tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks taotleda tehnovõrkude ja/või ressursivaldajatelt tehnilised tingimused.
- Tehnovõrkude ehitusprojekti koostamisel võrgu- ja/või ressursivaldajatega.

5. DETAILPLANEERIGU KEHTESTAMISELE JÄRGNEVATE TOIMINGUTE JA TEGEVUSTE JÄRJEKORD (EHITUSE ETAPID).

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja avalikes huvides olevate tehovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine:

1. Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatava transpordimaa tasulist võõrandamist Valla poolt ning Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehovõrkude ja -rajatiste väljaehitamise eest.
 2. Detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, madal- ja kõrghaljastus, välisvalgustus, avalikes huvides olevad tehovõrgud ja -rajatised peavad vastama seaduses esitatud kvaliteedinõuetele.
 3. Uute hoonete ehitamiseks ei hakata taotlema ehitusluba ning Kiili Vallavalitsus ei väljasta ehitusluba enne kui Arendaja poolt on valmis ehitatud Detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed ja teedega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehovõrgud ja -rajatised.
- Detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavate teedelt peab olema tagatud juurdepääs avalikule teele.

Maanteeameti kooskõlastuse tingimused:

- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.
- Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi Ehitusseadustiku § 27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (ehituse etapid):

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
2. Üldjuhul avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehovõrkude, -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, elekter, side jne) projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine.
3. Üldjuhul ehituslubade väljastamine Kiili Vallavalitsuse poolt avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehovõrkude, -rajatiste ehitamiseks.
4. Üldjuhul uute planeeritud avalikes huvides olevate tehovõrkude, -rajatiste ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine ning avalikes huvides olevate tehovõrkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele.
5. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
7. Üldjuhul valmishitatud avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade üleandmine omavalitsusele.
8. Valmishitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehovõrkude, -rajatiste ja avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu.

Iga etapi elluviimise eelduseks on eelneva etapi teostamine.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused:

1. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima. Elluviimise all saab mõista eeskätt detailplaneeringu alusel toimingute tegemist alates ehituslubade taotlemisest.
2. Arendaja on kohustatud ehitama välja hiljemalt kolme (3) aasta jooksul alates detailplaneeringu kehtestamisest omal kulul ja ehituslubade alusel detailplaneeringuga ette nähtud detailplaneeringu järgse ja detailplaneeringu ala teenindava tehnilise infrastruktuuri, s.h arendustegevusega seotud avalikult kasutatavate teede (krunt pos nr 4) ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehovõrkude (vee-, kanalisatsiooni-, vihmaveekanalisatsiooni, elektri-, sidevarustuse jne) ja välisvalgustuse ehitamine. Tagatud peab olema, et planeeringualalt oleks tasuta juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning, et muid avalikes huvides olevaid tehovõrkude, -rajatiste ja avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu.
3. Planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustata ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitada naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.